



Zavod za stanovanje d.o.o.



ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o.
Franje Kražme 18 // 31000 Osijek
tel: 031 209 700 // faks: 031 209 822
e-mail: info@zavodzastanovanje.hr

FINANCIJSKO IZVJEŠĆE

od 01. siječnja do 31. prosinca 2022. godine

Osijek, 02.06.2023. godine



S A D R Ž A J

1. OPĆI PODACI	3
2. FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ O POSLOVANJU ZA 2022. GODINU.....	9
2.1. RAČUN DOBITI I GUBITKA.....	10-13
2.2 BILANCA.....	13-17
3. ZAKLJUČAK.....	18
4. PRILOZI.....	19-27



1. OPĆI PODACI

1.1.OSNIVANJE DRUŠTVA

Odlukom Gradskog vijeća Grada Osijeka o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 14. listopada 1997. godine i Izjavom o osnivanju od 27. studenog 1997. godine, Grad Osijek osnovao je **Zavod za stanovanje d.o.o. Osijek**.

Izjava o osnivanju je pravni akt za Trgovački sud u Osijeku koji donosi 5. prosinca 1997., 28. rujna 1998., 21. travnja 2015. i 30. lipnja 2017. godine Rješenje o upisu u sudski registar (promjena u predmetu poslovanja – djelatnosti).

Navedenom Izjavom i sudskim rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku je utvrđeno:

1. Trgovačko društvo (naziv) i sjedište – Zavod za stanovanje društvo s ograničenom odgovornošću sa sjedištem u Osijeku, Franje Krežme 18. (u nastavku teksta Zavod)

2. Predmet poslovanja – djelatnosti:

- upravljanje nekretninama sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- poslovi u svezi najma stanova sukladno odredbama Zakona o najmu stanova
- poslovanje nekretninama
- pravni poslovi
- arhitektonske djelatnosti, inženjerstvo i tehničko savjetovanje
- poslovi u svezi sa stambenom štednjom
- druge djelatnosti u svezi s unapređenjem stanovanja
- građenje, projektiranje i nadzor
- razrada arhitektonskih nacrti (izvedbeni nacrti, detalji, razne sheme za druge projektantska trgovačka društva), te snimanje postojećeg stanja objekta
- izrada geodetskih podloga i elaborata, te izrada parcelacijskih elaborata
- kupnja i prodaja robe, osim oružja i streljiva, lijekova i otrova.

3. Temeljni kapital – Zavoda za stanovanje d.o.o. Osijek iznosi **150.000,00 kuna**.

4. Organi Društva – **Skupština** s jednim članom, **Nadzorni odbor** s tri člana, **Uprava društva** koja se sastoji od jednog člana – **direktora**.

5. Trajanje društva – Zavod je osnovan na neodređeno vrijeme, a prestaje s radom odlukom osnivača ili na način utvrđen zakonom.



1.2.IDENTITET DRUŠTVA

Sukladno **Zakonu o nacionalnoj kvalifikaciji djelatnosti (NKD)**, a temeljem obavijesti o razvrstavanju poslovnog subjekta prema NKD-u Državnog Zavoda za statistiku, utvrđena je djelatnost Zavoda:

- **upravljanje nekretninama**, uz naplatu ili po ugovoru – brojčana oznaka podrazreda – **6832**
- osobni identifikacijski broj - **00505486048**
- matični broj poslovnog subjekta – **1330047**

Primjenom Rješenja Ministarstva financija – Porezne uprave, Područnog ureda i Ispostave Osijek od 24. prosinca 1997. godine Zavod je obveznik poreza na dodanu vrijednost (PDV) od 01. siječnja 1998. godine.

Novčana sredstva Zavoda **deponirana** su kod **Privredne banke Zagreb, Zagrebačke banke d.d. Zagreb, OTP banke te KentBank-e** gdje se obavlja i **platni promet putem otvorenih računa**:

1. Novčana sredstva Zavoda za stanovanje d.o.o. Osijek

PBZ Zagreb HR6623400091100164699

Zagrebačka banka HR1823600001102303584

OTP banka HR9824070001100436420

KentBank HR0541240031127001541

2. Novčana sredstva pričuve Zavoda za stanovanje d.o.o. Osijek

OTP banka HR3724070001300316300

3. Novčana sredstva za posebne namjene za pričuvu građana u OTP, PBZ i Kent banci

4. Novčana sredstva otkupa društvenih stanova – obročna otplata

OTP banka HR5124070001500317438

Društvo posluje sukladno odredbama ***Zakona o trgovačkim društvima.***

Za potrebe informiranja korisnika usluga o financijskom stanju i poslovanju zgrada aktivan je **web portal** trgovačkog društva (**www.zavodzastanovanje.hr**) te **Facebook** stranica Zavoda na kojoj se dijeli i povećava vidljivost

sadržaja sa web portala. Na web portalu omogućili smo korisnicima usluga uvid u stanje pričuve (financijsku rekapitulaciju zgrade, zaduženja i uplate suvlasnika te specifikaciju troškova).

Na taj način poslovanje društva je transparentno i dostupno krajnjim korisnicima.

Osobna komunikacija putem telefona:

- ured uprave **031/ 209-707**
- centrala **031/ 209-700.**

1.3. ZAPOSLENICI DRUŠTVA

Zavod je na dan 31.12.2022. imao 33 zaposlenih **djelatnika** čija su radna mjesta i opis poslova sastavni dio tri službe: ***Tehnička služba, Služba financija i računovodstva*** te ***Ured direktora.***

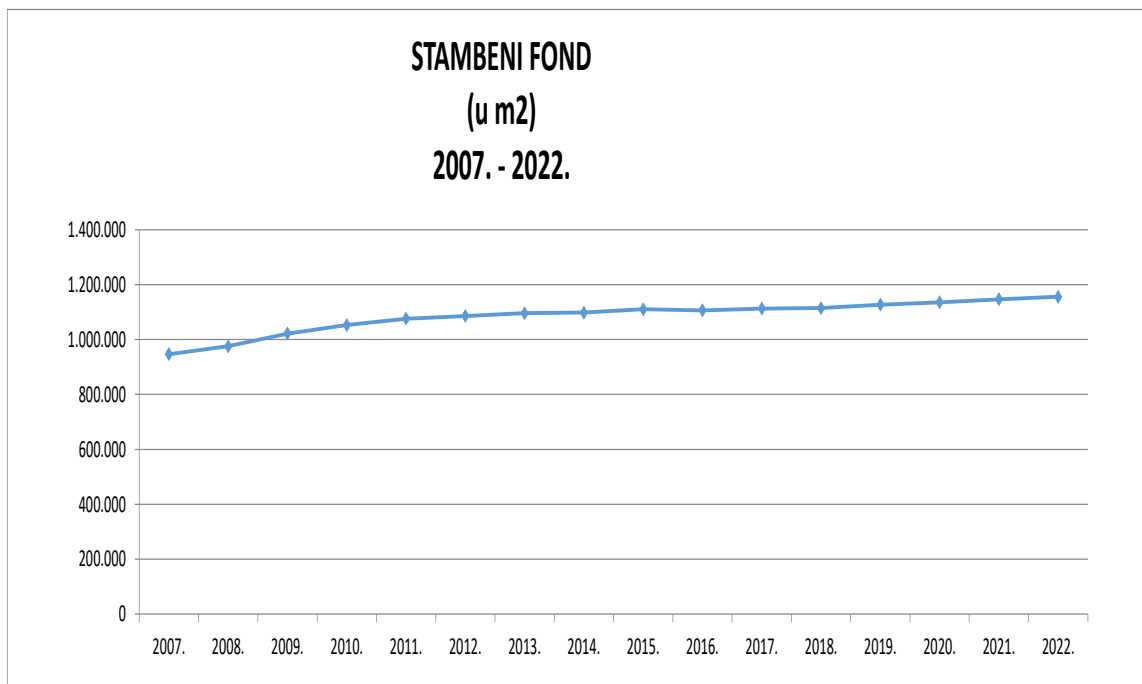
Prosjeck plaća djelatnika prema stručnoj spremi bez Uprave za 12/2022. je:

STRUČNA SPREMA	Broj zaposlenih	Prosječna bruto plaća (u kn)
VSS	14	9.013
VŠS	3	8.302
SSS	13	5.904
KV	2	5.147

1.4.POSLOVNO USMJERENJE DRUŠTVA

U sustavu upravljanja sa 31.12.2022. godine je 1.610 zgrada ukupne površine 1.156.039,34 m2.

Ako se promatra vremensko razdoblje (2007.-2022.g.), Zavod je postigao rast površina stambenih i stambeno-poslovnih prostora za 22% .



Jedan od temelja poslovanja je **povećanje efikasnosti naplate** sredstava zajedničke pričuve koja za godišnje obračunsko razdoblje 2022. godine iznosi 93%.

1.4.1. Projekt kreditiranja obnove stambenih zgrada

Značajan segment poslovanja Zavoda predstavlja **projekt kreditiranja** obnove pročelja, krovova i zajedničkih uređaja u zgradama (dizala) što su suvlasnici u velikom broju prepoznali i pristupili realizaciji kredita.

Od pokretanja projekta do kraja 2022.g. odobreno je 502 kredita obnove pročelja i krovova, te je prosječna vrijednost ugovorenog kredita iznosila 140.293,55 kuna. U 2022. godini putem kreditne linije u poslovnoj banci odobreno je 33 kredita za zgrade, kojima je plasirano 4.629.687,18 kuna kreditnih sredstava korištenih u svrhu obnove pročelja, krovova i izradu prjekata energetske obnove.

Putem javnog poziva **Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost** završena su 3 projektna prijedloga energetske obnove zgrada na upravljanju kod Zavoda za stanovanje, putem kojih se obnavljaju pročelja, krovovi, stolarija i podstanice za grijanje. Suvlasnici su na taj način ostvarili do čak 60% ili 80% bespovratnih sredstava ukupne vrijednosti radova energetske obnove.



Energetska obnova zgrada doprinosi smanjenju potrošnje energije, zaštiti okoliša i smanjenju emisija štetnih plinova, finansijskoj uštedi za krajnjeg korisnika, povećanju standarda života, produljenju životnog vijeka zgrada te povećanju vrijednosti nekretnine.

U sklopu projekta energetske obnove Zavod je provodio prezentacije na kojima je suvlasnike upoznao sa potrebnom dokumentacijom za prijavu na natječaj te dobrobitima energetske obnove. Također smo pomogli suvlasnicima zgrada prilikom prijave na natječaj, proveli javnu nabavu te pomogli pri realizaciji najpovoljnijih uvjeta kreditiranja na tržištu za preostale iznose investicija koje ne pokriva subvencija.

Vrijednost radova energetske obnove putem **Fonda za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost** iznosi oko **14.500.000** kuna, od kojih je Fond bespovratno izdvojio **60% ili 80%** iznosa.

Između ostalog, navedenom poslovnom uslugom Zavod **je privukao vlasnike** nekretnina u **новоизграђеним објектима** i od **drugih upravitelja**.

U 2022. godini **18 zgrada** ukupne površine **12.799,96 m²** povjerilo je svoju nekretninu Zavodu na upravljanje (u 2021. godini 21 zgrada, ukupne površine 16.798 m² povjerilo je svoju nekretninu Zavodu na upravljanje).

1.4.2. Obavljanje poslova naplate prihoda od prodaje gradskih stanova obročnom otplatom

Kako u prethodnom tako i u slijedećem razdoblju očituje se važnost Ugovora o obavljanju poslova naplate prihoda od prodaje gradskih stanova obročnom otplatom koji su sklopili Grad Osijek i Zavod za stanovanje d.o.o. Osijek. **Ugovor** za 2022. godinu je zaključen 29. ožujka 2022. godine.

Ugovorne strane ovim ugovorom uređuju međusobna prava i obveze u pogledu poslova naplate prihoda od prodaje gradskih stanova obročnom otplatom, u ime i za račun Grada Osijeka, a sukladno odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Ugovorom se regulira cijena za obavljeni posao (5% od naplaćenog iznosa prihoda od prodaje gradskih stanova na obročnu otplatu uvećanu za iznos PDV-a).



Mjesečna isplata će se vršiti sukladno planiranim financijskim sredstvima Naručitelja (Grad) i stvarno naplaćenim prihodima od strane Pružatelja usluga (Zavod), a najviše do ukupnog **godišnjeg iznosa 199.999,99 kuna bez PDV-a**.

Predmet poslovanja u 2022. godini je **nastavak aktivnosti** u primjeni **Sporazuma o prijenosu Ugovora** između Hypo Alpe Adria Consultants d.o.o. Zagreb, Podružnica Osijek i Zavoda ; **Ugovora o obavljanju poslova prodaje stanova** na kojima postoji stanarsko pravo s trgovačkim društvima brisanim iz sudskog registra.

Hypo Alpe-Adria Consultants kao pravni slijednik Slavonin d.o.o. je u ime i za račun za dvadesetak trgovačkih društava u Osijeku, sklopio ugovore o kupoprodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo za oko 600 stanova. Ugovori su sklopljeni temeljem tada važećeg Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo s obročnom otplatom na kredit. Prema navedenom sporazumu Zavod za stanovanje d.o.o. Osijek postaje nositelj svih prava i obveza iz ugovora od 01. travnja 2007. godine i obavlja poslove naplate rata za stanove prodane na obročnu otplatu kupcima koji su imali stanarsko pravo.

Sa trgovačkim društvima i ustanovama za koje Zavod za stanovanje d.o.o. Osijek obavlja ove poslove potpisan je sporazum o prijenosu ugovora.

1.4.3. Etažiranje i povezivanje

Zavod provodi postupak etažiranja odnosno utvrđivanja vlasničkog udjela u zajedničkoj nekretnini, sukladno Zakonu o zemljišnim knjigama, za što postoji stručan kadar unutar Tehničke službe.

Zavod je upravitelj koji nastoji zadovoljiti postojeće i privući buduće korisnike ne samo kvalitetnim radom već i točnom dokumentacijom te promptnom obradom knjigovodstvenog stanja zgrada, a temeljem Zakona o vlasništvu štiti imovinu svojih korisnika.

Visoki standard je ključan aspekt usluga koja se pruža kupcima – suvlasnicima nekretnina na upravljanju u Zavodu za stanovanje d.o.o. Osijek.



2. FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ O POSLOVANJU ZA 2022. GODINU

Sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima propisano je da se, osim temeljnih financijskih izvješća, mora sastaviti i izvješće o stanju društva za Skupštinu društva, što je predmet analize ovog financijskog izvješća.

Financijsko izvješće za razdoblje od 01. siječnja do 31. prosinca 2022. godine, sadržaj, opseg i način sastavljanja utvrđeni su Zakonom o računovodstvu, te Hrvatskim standardima financijskog izvješćivanja za male i srednje poduzetnike. Primjenom propisa i načela Zakona o računovodstvu omogućen je nadzor namjenskog korištenja novca (sredstava) jer je razdvojena ukupna djelatnost u zasebne računovodstvene cjeline evidentiranja imovine, dugova (obveza), izvora financiranja, salda Društva (Bilanca), prihoda i rashoda (izdataka) i financijskog rezultata (Račun dobiti i gubitka).

Zavod je **aktivan sudionik** u ostvarenju programa **financiranja poticajnih kredita** za obnovu zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (pročelja, krovovi, dizala i drugo). U općem dijelu izvješća obrađen je ovaj segment poslovanja.

Ova **poslovna strategija** se pokazala **višestruko učinkovita**. Veliki broj suvlasnika je svoju nekretninu prelaskom od drugih upravitelja povjerio Zavodu na upravljanje.

Ekonomski učinak je postignut iznosom prihoda od prodaje **od 5.675.466 kune**, te ostalim prihodima u iznosu od **236.021 kuna**. U općem dijelu izvješća slijedi detaljniji prikaz.

Efikasnost poslovanja Zavoda u 2022. godini u pravilu prati ulaganje, odnosno financiranje u interesu poticanja već spomenutih aktivnosti.

Iz temeljnih financijskih izvještaja (Račun dobiti i gubitka, Bilanca, Bilješke uz financijski izvještaj) prikazuje se cjelokupna slika poslovanja i druge informacije.

Sukladno tome slijedi analiza Računa dobiti i gubitka za 2022. godinu u tabelarnom i grafičkom obliku.

2.1.RAČUN DOBITI I GUBITKA

- POSLOVNI PRIHODI

Poslovni prihodi u 2022. godini u iznosu od **5.911.487 kn**, sastoje se od prihoda od prodaje u iznosu **5.675.466 kn**, te ostalih poslovnih prihoda u iznosu od **236.021 kn**:

POSLOVNI PRIHODI (u kn)	2021.	2022.
Prihodi od prodaje	5.674.228	5.675.466
Ostali poslovni prihodi	540.199	236.021
Ukupno	6.214.427	5.911.487

U 2022.g. u strukturi ostalih prihoda značajnija stavka je prihod od primljene subvencije Grada Osijeka u iznosu **139.662 kn**, koja je odobrena kao potpora redovnom poslovanju (2021.g. 500.000 kn). Ostali poslovni prihodi čine odobrenja od dobavljača i refundacija dijela troškova od Grada.

Prihodi od prodaje u 2022. godini u iznosu od **5.675.466 kn** čine prihodi iz osnovne djelatnosti sa **4.562.033 kuna**, te prihodi od usluga u iznosu od **1.113.433 kuna**:

PRIHODI OD PRODAJE (u kn)	2021.	2022.
Naknada za upravljanje nekretninama	4.524.177	4.562.033
Usluge	1.150.051	1.113.433

- POSLOVNI RASHODI

Poslovne rashode u iznosu od **5.883.848 kn** čine troškovi osoblja s udjelom od **63,96%**, te ostali troškovi sa **36,04%**:

POSLOVNI RASHODI (u kn)	2021.	2022.
Materijalni troškovi	1.188.691	1.230.139
Troškovi osoblja	4.067.634	3.763.449
Amortizacija	30.320	33.082
Ostali troškovi	594.007	720.638
Vrijednosno usklađenje od kupaca	187.576	0
Ostali poslovni rashodi	146.581	136.540
Ukupno	6.214.809	5.883.848



Materijalni troškovi u 2022. godini sudjeluju sa **20,91%** unutar strukture poslovnih rashoda, te iznose **1.230.139 kn:**

MATERIJALNI TROŠKOVI (u kn)	2021.	2022.
Izravni troškovi - uplatnice	42.620	34.932
Uredski troškovi	98.888	87.433
Sitni inventar i sl.	13.597	16.338
Elektr.i topl. energija	82.192	93.311
Tel. i poštanski troškovi	108.348	105.414
Usluge studentskog servisa	207.593	281.518
Održavanje opreme i programa	255.545	314.032
Registracija vozila	1.656	1.535
Usluga najma	81.215	77.037
Usluge promidžbe	145.400	137.516
Usluge reprezentacije	54.315	18.324
Usluge (intelekt.usluge i sl. usluge)	51.009	25.795
Komunalne usluge	28.862	34.980
Oglasi i ostale usluge	17.452	1.974
Ukupno	1.188.692	1.230.139

Troškovi osoblja u 2022. godini iznosili su **3.763.449 kn**, od čega troškovi poreza i doprinosa iz plaće iznose **824.470 kn**, a doprinosi na plaće **520.363 kn**. **Broj zaposlenih** na dan 31.12.2022. je **33** (31.12.2021.: 37).

Troškovi amortizacije sudjeluju u strukturi ukupnih troškova od **5.887.194 kn** sa **0,56%**, a iznose **33.082 kn**. Detaljan pregled obračunate amortizacije po pojedinim skupinama sredstava je u sljedećoj tablici:

Pozicija	2021.	2022.
- Amortizacija nemat.imovine	17.502	18.302
- Amortizacija materijalne imovine	12.818	14.781
Ukupno troškovi amortizacije	30.320	33.082

Na temelju t. 6.49. HSFI-ja 6 trgovačko društvo je tijekom 2021. preispitalo vijek uporabe ukupne dugotrajne nematerijalne i materijalne imovine te je utvrdilo novi vijek uporabe dugotrajne imovine. Slijedom procjene vijeka trajanja imovine donesena je odluka o smanjenju postojećih amortizacijskih stopa za skupine imovine koje su niže specificirane. Smanjene godišnje amortizacijske stope su u primjeni počevši od 1.1.2021.godine.

Pregled procijenjenog vijeka trajanja imovine i usporedba amortizacijskih stopa prije i nakon donošenja odluke o smanjenju postojećih amortizacijskih stopa temeljem procjene vijeka trajanja imovine prikazan je u nastavku:



Amortizacijska skupina	Grupe dugotrajne imovine	Postojeći vijek trajanja imovine i amortizacijske stope u primjeni		Procjena novog vijeka trajanja imovine i amortizacijske stope	
		Vijek trajanja (godine)	Godišnja amortizacijska stopa	Vijek trajanja (godine)	Smanjena godišnja amortizacijska stopa
01	Nematerijalna imovina - patenti, licencije, koncesije, izdatci za razvoj, zaštitni znak, know-how i ostala slična prav	4	25%	13	8%
02	Računalni programi-sofтвер	2	50%	10	10%
03	Fotokop., telef., klime, kamere, hladnjaci i kav.aparat	4	25%	13	8%
05	Ostala imovina	2	50%	10	10%
04	Računala, mobiteli, printeri	4	20%	10	10%
06	Alati, mjerni instrumenti, police	4	25%	10	10%

Ostali troškovi iznose **720.638 kn**, te imaju **12,24%** učešća u ukupnim troškovima od **5.887.194 kn**, a čine sljedeće:

OSTALI TROŠKOVI (u kn)	2021.	2022.
Dnevnice i putni troškovi	98.005	39.508
Nadoknade troškova, darovi i potpore	248.668	388.157
Nadoknade čl. Nadzornog odbora	96.795	93.112
Premija osiguranja	15.903	16.641
Bankovne usluge i troškovi platnog prometa	27.556	75.605
Doprinosi, članarine, HRT i sl.davanja	26.627	20.696
Seminari, časopisi i priručnici	80.453	39.939
Sistematski pregledi	0	46.980
Ukupno	594.007	720.638

Ostali poslovni rashodi u 2022.g. su niži od ostvarenih 2021.g za 6,85%. Uz standardne rashode u vidu darova i sponzorstva te troškova naknadnih popusta, na ovoj stavci evidentirani su troškovi preuzetih obveza prema dobavljačima iz ugovora temeljem energetske obnove i povrat neosnovano isplaćenog dijela računa u pričuvu u ukupnom iznosu od 119.508 kn, te neamortizirana vrijednost rashodovane imovine u vrijednosti 5.372 kn.

Pozicija	2021.	2022.
- Trošk.naknadnih popusta, reklamacija i sl.	17.497	2.160
- Darovi i sponzorstva	19.000	9.500
- Neamortizirana vrijednost rashodovane imovine	2.997	5.372
- Troškovi preuzetih obveza iz ugovora-energetska obnova	107.086	119.508
Ukupni poslovni rashodi	146.581	136.540



• NETO PRIHODI (RASHODI) FINANCIRANJA

Financijski prihodi u 2022. godini iznose 37 kn, dok financijski rashodi iznose 3.346 kn što čini **neto negativan financijski rezultat** -3.309 kn kao i u 2021. godini (neto rashodi – 11.967 kn).

• DOBIT RAZDOBLJA

Nakon odbitka ukupnih rashoda od **5.887.194 kn** od ukupnih prihoda **5.911.524 kn** ostvarena je **dobit Društva** u iznosu od **24.330 kn** u 2022. godini. Obračunati porez na dobit u 2022. godini je **4.458 kn**. **Neto dobit** iznosi **19.872 kn**. Obračun poreza na dobit za 2022.g. je dan u nastavku:

Pozicija	2021.	2021. utvrđeno poreznim nadzorom	2022.
- Ukupni prihodi	6.214.745	6.214.745	5.911.524
- Ukupni rashodi	6.227.094	6.227.094	5.887.194
- Gubitak/Dobit prije oporezivanja	-12.349	-12.349	24.330
- 50% troškova reprezentacije	27.158	5.066	9.192
- Iznos nepriznatih troš.osobni prijevoz	29.723	29.723	31.863
- Vrijednosno usklađenje potraživanja od kupaca i otpis	239.638	239.638	-
- Povećanja porezne osnovice za sve druge rashode	-	50.433	-
Ukupno uvećanja porezne osnovice	296.519	324.860	41.055
- Državna potpora za obrazovanje	21.860	21.860	15.580
Ukupno smanjenja porezne osnovice	21.860	21.860	15.580
Porezna dobit/gubitak	262.310	290.652	49.805
Preneseni porezni gubitak	295.875	295.875	5.223
Porezni gubitak za prijenos	33.565	5.223	-
Porezna osnovica	-	-	44.582
Porezna obveza po stopi 10%	-	-	4.458

Pregled neiskorištenih prava na prijenos poreznog gubitka prema godinama nastanka je dan u nastavku:

Događaj		Preneseni gubitak	Dobit u poslovnoj godini	Gubitak u poslovnoj godini	Prijenos gubitka u sljedeće porezno razdoblje
Godina	2020.	-	-	295.875	295.875
Godina	2021.	295.875	290.652	-	5.223
Porezno razdoblje	2022.	5.223	49.805	-	-



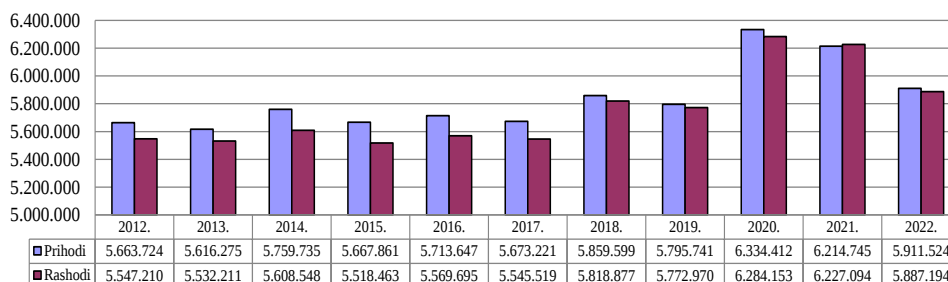
• POKAZATELJI POSLOVANJA

Analiza uspjeha koja polazi od analize prihoda – izvora stjecanja i načina potrošnje (račun dobiti i gubitka) govori o pozitivnom poslovanju jer prihodi u iznosu od **5.911.524** kuna pokrivaju sve rashode u iznosu od **5.887.194** kuna, te je ostvarena dobit u poslovanju u iznosu od **24.330** kuna prije oporezivanja. Stabilnost **poslovanja odražava okolnost** da je u 2022. godini, kao i u prethodnim godinama, najveći dio prihoda ostvaren temeljem osnovne aktivnosti – djelatnosti (2022.g. prihod od naknade za upravljanje nekretninama je 77% ukupnog prihoda).

Stabilnost poslovanja je osigurana kroz očuvanje platežne sposobnosti, postizanje minimalne dobiti te daljnje uspješnosti kroz razvoj novih i poboljšanje postojećih usluga prema korisnicima.

Negativan neto rezultat 2021.g. (gubitak 12.349 kn) bio je u najvećoj mjeri rezultat niže razine prihoda (prvenstveno prihodi od etažiranja) uz povećane redovne poslovne rashode te preuzete obveze temeljem ugovora o energetskej obnovi u iznosu 107.086 kn i troškova vrijednosnog usklađenja u iznosu 187.576 kn.

PRIHODI I RASHODI
2012.-2022 (u kn)



Prihodi iz redovnog poslovanja – upravljanje i poslovi vezani uz nekretnine (održavanje, kreditiranje, etažiranje i dr.) čine **glavninu prihoda** što doprinosi kompetentnosti Zavoda u ovom vidu djelatnosti.

Proizvodnost rada kao pokazatelj iz financijskog izvješća Računa dobiti i gubitka se mjeri veličinom ukupnog prihoda po zaposlenom koji u 2022. godini iznosi 179.137 kn.

2.2. BILANCA

Na temelju zadržane dobiti iz prethodnog razdoblja od **1.202.603 kn** i dobiti 2022. godine od **19.872 kn**, kumulativna dobit s 31.12.2022. godine iznosi **1.222.475 kn**, a **ukupan kapital sa temeljnim kapitalom 1.372.475 kn**

Cjelokupna imovina Zavoda u 2022. godini, iskazana je kroz slijedeće:

- DUGOTRAJNA IMOVINA**

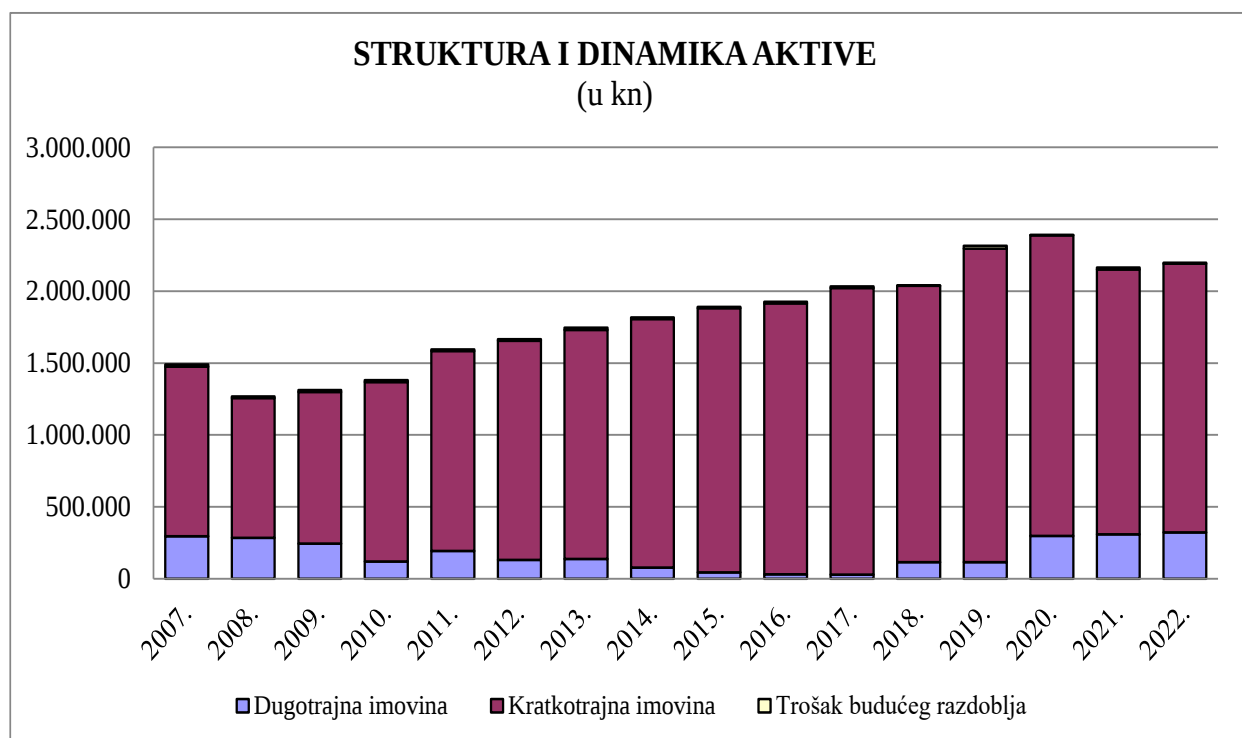
Društvo na dan 31.12.2022. godine ima iskazanu **dugotrajnu imovinu** u ukupnom iznosu **od 322.748 kn**.

- KRATKOTRAJNA IMOVINA**

Kratkotrajna imovina na dan 31.12.2022. godine iznosi ukupno **1.867.758 kn** sa ukupnim zalihama u iznosu od 0 kn, ukupnim potraživanjima od **395.504 kn**, te ukupnim novcem u banci i blagajni u iznosu od **1.472.254 kuna**.

- UKUPNA AKTIVA**

Ukupna imovina Društva s 31.12.2022. godine iznosi **2.198.229 kn** od čega je dugotrajna imovina **322.748 kn**, kratkotrajna imovina **1.867.758 kn**, te plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunatih prihoda u iznosu od **7.723 kn**.





- **KAPITAL I REZERVE**

Ukupni kapital i rezerve (glavnica) na dan 31.12.2022. godine **iznose 1.372.475 kn**, a čine ih upisani temeljni kapital u iznosu 150.000 kuna, zadržana dobit od **1.202.603 kn**, te dobit poslovne godine u iznosu od **19.872 kn**.

- **DUGOROČNE OBVEZE**

Zavod nema iskazanih dugoročnih obveza.

- **KRA TKOROČNE OBVEZE**

Kratkoročne obveze na dan 31.12.2022. godine **u iznosu 825.754 kn** sudjeluju sa **38%** unutar strukture pasive najvećim dijelom sadržane u obvezama prema zaposlenima u iznosu od 228.203 kn, obvezama za poreze, doprinose i članarine 214.017 kn, obvezama prema dobavljačima u iznosu od 65.186 kn, te ostalim kratkoročnim obvezama 317.501 kn.

- **UKUPNO – PASIVA**

Ukupna pasiva Zavoda na dan **31.12.2022.** godine iznosi **2.198.229 kn**, a sastoji se od kapitala i rezervi u iznosu od **1.372.475 kn** i kratkoročnih obveza u iznosu od **825.754 kn**. Zastupljenost **kapitala i rezervi** u ukupnoj pasivi je **62,44%**.

- **POKAZATELJI USPJEŠNOSTI POSLOVANJA**

Relevantni **pokazatelji zaduženosti** prilikom izrade financijskog izvješća Zavoda su: koeficijent zaduženosti, koeficijent vlastitog financiranja, te koeficijent financiranja.

► **Koeficijent zaduženosti** kao omjer ukupnih obveza i ukupne imovine iznosi **0,38**. U promatranom razdoblju svoju imovinu Zavod financira obvezama u iznosu od **38%**.

► **Koeficijent vlastitog financiranja** kojeg čini omjer kapitala i rezervi (glavnice) i ukupne imovine iznosi **0,62**.

► **Koeficijent financiranja** (omjer ukupnih obveza te kapitala i rezervi) iznosi **0,60**.

Analizom poslovanja Zavoda kroz **pokazatelje aktivnosti** korišteni su koeficijent obrta ukupne imovine i koeficijent obrta kratkotrajne imovine.



► **Koeficijent obrta ukupne imovine** nam daje podatak o tome koliko prihoda daje jedna kuna ukupne imovine. Društvo je uspješnije što je ovaj pokazatelj veći, tj. da jedna kuna imovine donosi što veći prihod. Računali smo ga kao omjer ukupnih prihoda i ukupne imovine te isti za Zavod u 2022. godini iznosi **2,69**.

► **Koeficijent obrta kratkotrajne imovine**, kao omjer ukupnih prihoda i kratkotrajne imovine, je pokazatelj koji daje informaciju o tome koliko jedna kuna kratkotrajne imovine donosi ukupnog prihoda u promatranom razdoblju. Isti za Zavod u promatranom razdoblju iznosi **3,17** a što je veći, to je uspješnije poslovanje s kratkotrajnom imovinom.

Nužan preduvjet dugotrajnog ostvarivanja dobiti, te poslovnog uspjeha je **likvidnost poslovanja** koja pokazuje sposobnost društva da podmiri svoje dospjele obveze u roku, a analizira se putem četiri pokazatelja: **Koeficijent tekuće likvidnosti**, **Koeficijent ubrzane likvidnosti**, **Koeficijent trenutne likvidnosti** i **Koeficijent financijske stabilnosti**

Opis	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.
Kapital i rezerve	1.177.543	1.272.729	1.302.355	1.314.693	1.364.952	1.352.603	1.372.475
Novac u banci i blagajni	785.868	758.669	495.842	654.600	941.697	1.037.607	1.472.254
Financijska imovina	0	0	9.159	0	0	0	0
Potraživanja	1.087.062	1.225.085	1.408.979	1.512.658	1.148.021	768.861	395.504
Zalihe	11.200	10.820	7.955	11.744	0	0	0
Kratkotrajna imovina	1.884.130	1.994.574	1.921.934	2.179.002	2.091.670	1.842.468	1.867.758
Dugotrajna imovina	32.036	28.650	115.620	151.661	297.903	309.005	322.748
Kratkoročne obveze	745.037	755.972	732.793	1.035.570	1.024.214	804.968	825.754
Dugoročne obveze	0	0	0	0	0	0	0
Koeficijent tekuće likvidnosti	2,53	2,64	2,62	2,10	2,04	2,29	2,26
Koeficijent ubrzane likvidnosti	2,51	2,62	2,61	2,09	2,04	2,29	2,26
Koeficijent trenutne likvidnosti	1,06	1	0,67	0,63	0,92	1,29	1,78
Koeficijent financijske stabilnosti	0,03	0,02	0,08	0,12	0,12	0,14	0,24



3. Z A K L J U Č A K

- U sustavu upravljanja sa 31.12.2022. godine je **1.610** zgrada ukupne površine **1.156.039,34 m²**.
- Ukupna vrijednost **prihoda** za 2022. godinu je **5.911.524 kuna**.
- Ukupna vrijednost **rashoda** za 2022. godinu je **5.887.194 kuna**.
- Ukupna vrijednost sredstava (**imovine**) u 2022. godini je **2.198.229 kuna**.
- Ukupna vrijednost kapitala (vlastitog financiranja) u 2022. godini je **1.372.475 kuna**.
- Ostvarena **dobit** prije oporezivanja za 2022. godinu iznosi **24.330 kune**.
- Financijski rezultat poslovanja je ostvarena neto **dobit** u iznosu **19.872 kuna**.

DIREKTOR:

Krešimir Novoselić, mag. iur.



4. PRILOZI

1. TABLICA - PRIHODI IZ OSNOVNE DJELATNOSTI ZAVODA ZA STANOVANJE d.o.o. (str.19)
2. TABLICA – UKUPNI PRIHODI ZAVODA ZA STANOVANJE d.o.o. (str.19)
3. TABLICA – UKUPNI RASHODI ZAVODA ZA STANOVANJE d.o.o. (str.20)
4. RAČUN DOBITI I GUBITKA za razdoblje 01.01.2022. do 31.12.2022. (str.21)
5. BILANCA – stanje na dan 31.12.2022. (str.22-23)
6. PD OBRAZAC- UTVRĐIVANJE POREZNE OSNOVICE I OBVEZE– za 31.12.2022. (str.24-26)

1. TABLICA: PRIHODI IZ OSNOVNE DJELATNOSTI ZAVODA ZA STANOVANJE d.o.o.

REZULTAT POSLOVANJA PRIHODA IZ OSNOVNE DJELATNOSTI ZAVODA ZA STANOVANJE d.o.o.
01.01.2022. -31.12.2022.

Redni broj	KONTO	N A Z I V	Izmjena plana prihoda iz osnovne djelatnosti za 2021.	Ostvareno prihoda iz osnovne djelatnosti za 2021.	Plan prihoda iz osnovne djelatnosti za 2022.	Ostvareno prihoda iz osnovne djelatnosti za 2022.	POKAZATELJ Ostvareno 2021. Izmjena plana 2021.	POKAZATELJ Ostvareno 2022. Ostvareno 2021.	POKAZATELJ Ostvareno 2022. Plan 2022.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.	7510	Naknada za upravljanje nekretninama (26,2%)	4.516.646	4.524.177	4.500.000	4.562.033	100%	101%	101%
2.		Prihodi od prodaje ostalih usluga:	1.125.617	1.150.051	1.077.000	1.113.433	102%	97%	103%
2.1.	75103	- poslovno tehnička suradnja (4 % i 1 %)	475.000	467.737	430.000	487.989	98%	104%	113%
2.2.	7516,75162,75164	- promidžba, oglašavanje i reklama	248.000	249.200	248.000	212.400	100%	85%	86%
2.3.	75131	- elazivanja	30.000	69.931	80.000	116.505	233%	167%	146%
2.4.	75104, 75105	- od natječaja	18.800	20.400	24.000	23.200	109%	114%	97%
2.5.	7513	- od knjig, konzul. i dr.usluga;	156.150	165.950	140.000	161.427	106%	97%	115%
2.6.	75134,75135	- obročna otp.stana; -GRAD OSIJEK	197.667	176.833	155.000	111.912	89%	63%	72%
UKUPNO :			5.642.263	5.674.228	5.577.000	5.675.466	101%	100%	102%

2. TABLICA: UKUPNI PRIHODI ZAVODA ZA STANOVANJE d.o.o.

REZULTAT POSLOVANJA UKUPNI PRIHODI ZAVODA ZA STANOVANJE d.o.o.
01.01.2022. -31.12.2022.

Redni broj	KONTO	Naziv	Izmjena plana prihoda 2021.	Ostvareni prihodi 2021.	Plan prihoda 2022.	Ostvareni prihodi 2022.	POKAZATELJ Ostvareno 2021. Plan 2021.	POKAZATELJ Ostvareno 2022. Plan 2022.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
A. PRIHODI								
1.	751	PRIHODI IZ OSNOVNE DJELATNOSTI	5.642.263	5.674.228	5.577.000	5.675.466	101%	102%
1.1.	7510	Za upravljanje nekretninama (26,2%)	4.516.646	4.524.177	4.500.000	4.562.033	100%	101%
1.2.		Za usluge / ugov.konz.posl.i sl. / ukupno :	1.125.617	1.150.051	1.077.000	1.113.433	102%	103%
2.		PRIHODI IZ DRUGIH AKTIVNOSTI	36.835	540.518	543.285	236.058	1467%	43%
2.1.	771,780,785	Kamate i ostali nespomenuti posl.prihodi	300	4.150	5.000	33.457	1383%	669%
2.2.	7836	Refundacija troškova - GRAD	35.535	36.083	36.064	52.958	102%	147%
2.3.	7833,78391	Ostali prihodi i prihodi od subvencija, dotacija i pomoći	1.000	500.285	502.221	149.642	50028%	30%
UKUPNO PRIHODI :			5.679.098	6.214.746	6.120.285	5.911.524	109%	97%



3. TABLICA: UKUPNI RASHODI ZAVODA ZA STANOVANJE d.o.o.

REZULTAT POSLOVANJA UKUPNI RASHODI ZAVODA ZA STANOVANJE d.o.o.
01.01.2022. - 31.12.2022.

Redni broj	KONTO	Naziv	Izmjena plana 2021.	Ostvareni rashodi 2021.	Plan rashoda 2022.	Ostvareni rashodi 2022.	POKAZATELJ Ostvareno 2021. Izmjena plana 2021.	POKAZATELJ Ostvareno 2022. Plan rashoda 2022.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
B. RASHODI								
1.	400	Troškovi sirovina i materijala -uplatnice	45.011	42.620	35.000	34.932	95%	100%
2.	401	Uredski materijal, sred.za čišćenje i ostalo	84.325	98.888	95.000	87.433	117%	92%
3.	404,413	Sitni inventar, rez. dijelovi, registr. vozila	10.376	15.253	15.000	17.873	147%	119%
4.	407	Potrošena elekt.i topl.energija i INA kartica	82.700	82.192	90.000	93.311	99%	104%
5.	410	Telefonski, poštanski troškovi	126.766	108.348	100.000	105.414	85%	105%
6.	411	Troškovi vanjskih usl.(student.servis, časopis Star	210.000	207.593	210.000	281.518	99%	134%
7.	412	Usluge održavanja i zaštite (servisne usluge)	242.587	255.545	220.000	314.032	105%	143%
8.	414	Usluge zakupa-lizinga	84.827	81.215	85.000	77.037	96%	91%
9.	415	Usluge promidžbe, sponzorstva i troškovi sajmovi	128.600	145.400	100.000	137.516	113%	138%
10.	416	Intelektualne i osobne usluge	40.000	51.009	45.000	25.795	128%	57%
11.	417	Komunalne usluge	30.023	28.862	30.000	34.980	96%	117%
12.	418,463	Usluge reprezentacije	49.096	54.315	50.000	18.324	111%	37%
13.	419	Oglasi i ostale vanjske usluge	4.700	17.452	12.000	1.974	371%	16%
14.	420-423	Plaće radnika	3.991.298	4.067.634	4.105.555	3.763.449	102%	92%
15.	430,431,432	Amortizacija mat. i nemat.imovine	32.000	30.320	35.000	33.082	95%	95%
16.	460	Dnevnice i troškovi službenog puta	77.000	98.005	80.000	39.508	127%	49%
17.	461	Nadoknada radnicima, darovi i potpore	235.000	248.668	235.000	388.157	106%	165%
18.	462	Nadoknada čl.Nadzornog (bruto)	110.000	96.795	110.000	93.112	88%	85%
19.	464	Premija osiguranja	9.410	15.903	11.000	16.640	169%	151%
20.	465	Bankovne usl.i trošak platnog prometa	22.983	27.556	23.000	75.605	120%	329%
21.	466,467,468	Članarine, HRT, porezi koji ne ovise o dobitku	26.679	26.628	27.000	20.695	100%	77%
22.	469	Seminari, časopisi, priručnici, obrazovanje, sudski	64.000	80.453	22.000	39.939	126%	182%
23.	4696	Sistematski pregled zaposlenika	0	0	45.000	46.980	#DIJ/0!	104%
24.	473-482,485	Ostali nespomenuti rashodi	2.840	32.781	1.716	10.878	1154%	634%
25.	4860	Darovi i sponzori do 2%	17.000	19.000	18.000	9.500	112%	53%
26.	484	Troškovi preuzetih obveza iz ugovora- en.obn.	107.086	107.086	0	119.508	100%	#DIJ/0!
27.	445	Vrijednosno usklađenje potraživanja od kupaca	94.485	187.576	50.000	0	199%	0%
UKUPNO RASHODI :			5.928.792	6.227.095	5.850.271	5.887.194	105%	101%
PRIHODI - RASHODI :			-249.694	-12.349	270.014	24.331	5%	
28.	484	Povrat sredstava za energetska obnova i povrat dobavljaču zbog neosnovano plaćenog dijela računa			0	119.508		
REZULTAT BEZ TROŠKOVA PREUZETIH OBVEZA - POVRAT ENERGETSKA OBNOVA I DOBAVLJAČ					270.014	143.839		



4. TABLICA: RAČUN DOBITI I GUBITKA

Navigacija		Naslovna	RefStr	Bilanca	RDG	Dodatni	NT_I	NT_D	PK	Kont
RAČUN DOBITI I GUBITKA za razdoblje 01.01.2022. do 31.12.2022.										Obrazac POD-RDG
Obveznik: 00505486048; ZAVOD ZA STANOVANJE D.O.O.										
Naziv pozicije						AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina	Tekuća godina	
1						2	3	4	5	
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 128 do 132)						127		6.214.427	5.911.487	
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe						128				
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)						129		5.674.228	5.675.466	
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga						130				
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe						131				
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)						132		540.199	236.021	
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 134+135+139+143 do 145+148+155)						133		6.214.809	5.883.848	
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda						134				
2. Materijalni troškovi (AOP 136 do 138)						135		1.188.691	1.230.139	
a) Troškovi sirovina i materijala						136		237.296	232.015	
b) Troškovi prodane robe						137				
c) Ostali vanjski troškovi						138		951.395	998.124	
3. Troškovi osoblja (AOP 140 do 142)						139		4.067.634	3.763.449	
a) Neto plaće i nadnice						140		2.627.633	2.418.616	
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća						141		875.084	824.470	
c) Doprinosi na plaće						142		564.917	520.363	
4. Amortizacija						143		30.320	33.082	
5. Ostali troškovi						144		594.007	720.638	
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 146+147)						145		187.576	0	
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine						146				
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine						147		187.576	0	
7. Rezerviranja (AOP 149 do 154)						148		0	0	
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze						149				
b) Rezerviranja za porezne obveze						150				
c) Rezerviranja za započete sudske sporove						151				
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava						152				
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima						153				
f) Druga rezerviranja						154				
8. Ostali poslovni rashodi						155		146.581	136.540	
III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 157 do 166)						156		319	37	
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe						157				
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima						158				
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe						159				
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe						160				
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe						161				
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova						162				
7. Ostali prihodi s osnove kamata						163		319	37	
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi						164				
9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine						165				
10. Ostali financijski prihodi						166				
IV. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 168 do 174)						167		12.286	3.346	
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe						168				
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe						169				
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi						170		62	102	
4. Tečajne razlike i drugi rashodi						171				
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine						172				
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)						173				
7. Ostali financijski rashodi						174		12.224	3.244	
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM						175				
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA						176				
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM						177				
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA						178				
IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 127+156+175 + 176)						179		6.214.746	5.911.524	
X. UKUPNI RASHODI (AOP 133+167+177 + 178)						180		6.227.095	5.887.194	
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 179-180)						181		-12.349	24.330	
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 179-180)						182		0	24.330	
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 180-179)						183		12.349	0	
XII. POREZ NA DOBIT						184			4.458	
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 181-184)						185		-12.349	19.872	
1. Dobit razdoblja (AOP 181-184)						186		0	19.872	
2. Gubitak razdoblja (AOP 184-181)						187		12.349	0	



5.BILANCA

Obveznik: 00505486048; ZAVOD ZA STANOVANJE D.O.O.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
AKTIVA				
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001			
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002		309.005	322.748
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003		192.744	179.767
1. Izdaci za razvoj	004			
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005		192.744	179.767
3. Goodwill	006			
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007			
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008			
6. Ostala nematerijalna imovina	009			
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010		116.261	142.981
1. Zemljište	011			
2. Građevinski objekti	012			
3. Postrojenja i oprema	013		106.261	132.981
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014			
5. Biološka imovina	015			
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016			
7. Materijalna imovina u pripremi	017			
8. Ostala materijalna imovina	018		10.000	10.000
9. Ulaganje u nekretnine	019			
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020		0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021			
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	022			
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	023			
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	024			
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	025			
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	026			
7. Ulaganja u vrijednosne papire	027			
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	028			
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029			
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	030			
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	031		0	0
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032			
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033			
3. Potraživanja od kupaca	034			
4. Ostala potraživanja	035			
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	036			
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037		1.842.468	1.867.758
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038		0	0
1. Sirovine i materijal	039			
2. Proizvodnja u tijeku	040			
3. Gotovi proizvodi	041			
4. Trgovačka roba	042			
5. Predujmovi za zalihe	043			
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044			
7. Biološka imovina	045			
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046		768.861	395.504
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047			
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048			
3. Potraživanja od kupaca	049		709.744	350.392
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050			
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051		49.951	35.945
6. Ostala potraživanja	052		9.166	9.167
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053		0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	054			
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	055			
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	056			
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057			
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058			
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059			
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060			
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061			
9. Ostala financijska imovina	062			
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	063		1.073.607	1.472.254
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	064		13.020	7.723
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065		2.164.493	2.198.229
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066			



Zavod za stanovanje d.o.o.



ZAVOD ZA STANOVANJE d.o.o.
Franje Kražme 18 // 31000 Osijek
tel: 031 209 700 // faks: 031 209 822
e-mail: info@zavodzastanovanje.hr

PASIVA				
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+083+086+089)	067		1.352.603	1.372.475
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068		150.000	150.000
II. KAPITALNE REZERVE	069			
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070		0	0
1. Zakonske rezerve	071			
2. Rezerve za vlastite dionice	072			
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	073			
4. Statutarne rezerve	074			
5. Ostale rezerve	075			
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076			
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI I OSTALO (AOP 078 do 082)	077		0	0
1. Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (odnosno raspoložive za prodaju)	078			
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079			
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080			
4. Ostale rezerve fer vrijednosti	081			
5. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja (konsolidacija)	082			
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 084-085)	083		1.214.952	1.202.603
1. Zadržana dobit	084		1.214.952	1.202.603
2. Preneseni gubitak	085			
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)	086		-12.349	19.872
1. Dobit poslovne godine	087			19.872
2. Gubitak poslovne godine	088		12.349	
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	089			
B) REZERVIRANJA (AOP 091 do 096)	090		0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	091			
2. Rezerviranja za porezne obveze	092			
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	093			
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	094			
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	095			
6. Druga rezerviranja	096			
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 098 do 108)	097		0	0
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	098			
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	099			
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	100			
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	101			
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	102			
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	103			
7. Obveze za predujmove	104			
8. Obveze prema dobavljačima	105			
9. Obveze po vrijednosnim papirima	106			
10. Ostale dugoročne obveze	107			
11. Odgođena porezna obveza	108			
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 110 do 123)	109		804.968	825.754
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	110			
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	111			
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	112			
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	113			
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	114			
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	115			
7. Obveze za predujmove	116		847	847
8. Obveze prema dobavljačima	117		29.071	65.186
9. Obveze po vrijednosnim papirima	118			
10. Obveze prema zaposlenicima	119		237.011	228.203
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	120		236.314	214.017
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	121			
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	122			
14. Ostale kratkoročne obveze	123		301.725	317.501
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	124		6.922	0
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)	125		2.164.493	2.198.229
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	126			

**6. PD OBRAZAC**

UTVRĐIVANJE POREZNE OSNOVICE I POREZNE OBVEZE		
		u kunama i lipama
R. br.	Opis	Svota
I. DOBIT/GUBITAK IZ RAČUNA DOBITI I GUBITKA		
1.	UKUPNI PRIHODI	5.911.524,21
2.	UKUPNI RASHODI	5.887.193,56
3.	DOBIT (r. br. 1. - r. br. 2.)	24.330,65
4.	GUBITAK (r. br. 2. - r. br. 1.)	0,00
II. POVEĆANJE DOBITI/SMANJENJE GUBITKA		
5.	Amortizacija (čl. 12. st. 13., 16., 17., 18. i 19. Zakona)	
6.	50% troškova reprezentacije (čl. 7. st. 1. t. 3. Zakona)	9.191,71
7.	Iznos nepriznatih troškova za osobni prijevoz (čl. 7. st. 1. t. 4. Zakona)	31.863,22
8.	Manjkovi na imovini iznad visine utvrđene odlukom Hrvatske gospodarske komore, odnosno Hrvatske obrtničke komore (čl. 7. st. 1. t. 5. Zakona)	
9.	Rashodi utvrđeni u postupku nadzora, troškovi prisilne naplate poreza i drugih davanja i zatezne kamate između povezanih osoba (čl. 7. st. 1. t. 6., 8.	
10.	Dobit kontroliranog inozemnog društva (čl. 30.b i 30c Zakona)	
11.	Troškovi kazni za prekršaje i prijestupe (čl. 7. st. 1. t. 7. Zakona)	
12.	Prekoračeni troškovi zaduživanja (čl. 30.a Zakona)	
13.	Povlastice i drugi oblici imovinskih koristi (čl. 7. st. 1. t. 9. Zakona)	
14.	Rashodi darovanja iznad propisanih svota (čl. 7. st. 1. t. 10. Zakona)	
15.	Kamate na zajmove dioničara i članova društva (čl. 8. Zakona)	
16.	Kamate između povezanih osoba (čl. 14. Zakona)	
17.	Rashodi od nerealiziranih gubitaka (čl. 7. st. 1. t. 1. Zakona)	
18.	Amortizacija iznad propisanih stopa (čl. 12. st. 5. i 6. Zakona i čl. 22. Pravilnika)	
19.	Iznos povećanja porezne osnovice zbog promjene metode utvrđivanja porezne osnovice (čl. 16. Zakona)	
20.	Vrijednosno usklađenje i otpis potraživanja (čl. 9. Zakona)	
21.	Vrijednosno usklađenje zaliha (čl. 10. Zakona)	
22.	Vrijednosno usklađenje financijske imovine (čl. 10. Zakona)	
23.	Troškovi rezerviranja (čl. 11. Zakona)	
24.	Povećanja porezne osnovice za sve druge rashode (čl. 7. st. 1. t. 13. Zakona)	
25.	Povećanja dobiti za ostale prihode, druga povećanja dobiti (čl. 17. Zakona, čl. 30.d do 30.i Zakona te ostala propisana povećanja)	
26.	UKUPNA POVEĆANJA DOBITI/SMANJENJA GUBITKA (red. br. 5. do 25.)	41.054,93

**III. SMANJENJE DOBITI/POVEĆANJE GUBITKA**

27.	Prihodi od dividendi i udjela u dobiti (čl. 6. st. 1. t. 1. Zakona)	
28.	Potpore u slučaju posebnih okolnosti (čl. 6. st. 6. Zakona)	
29.	Prihodi od naplaćenih otpisanih potraživanja (čl. 6. st. 1. t. 3. Zakona)	
30.	Nerealizirani dobiti i ostali rashodi ranijih razdoblja (čl. 6. st. 1. t.2. i st. 2. Zakona)	
31.	Smanjenje dobiti za ostale prihode i ostala umanjivanja	
32.	Smanjenje dobiti zbog promjene metode utvrđivanja porezne osnovice (čl. 16. Zakona)	
33.	Trošak amortizacije koji ranije nije bio priznat (čl. 6. st. 1. t. 4. Zakona)	
34.	Ukupni iznos državnih potpora, čl. 6. st. 1. t. 5. (r. br. 34.1. i r. br. 34.2.)	15.579,58
34.1.	Državna potpora za obrazovanje i izobrazbu (čl. 14. Pravilnika)	15.579,58
34.2.	Državna potpora za istraživačko razvojne projekte (čl.15. Pravilnika)	
35.	UKUPNA SMANJENJA DOBITI/POVEĆANJA GUBITKA (r. br. 27. do 34.)	15.579,58

IV. POREZNA OSNOVICA

36.	Dobit / gubitak nakon povećanja i smanjenja (r. br. 3. + r. br. 26. – r. br. 35.) ili (r. br. 4. – r. br. 26. + r. br. 35.)	49.806,00
37.	Preneseni porezni gubitak (čl. 17. Zakona)	5.223,00
38.	Porezna osnovica (r. br. 36. - r. br. 37.)	44.583,00

V. POREZNI GUBITAK

39.	Dobit / gubitak nakon povećanja i smanjenja (r. br. 3. + r. br. 26. – r. br. 35.) ili (r. br. 4. – r. br. 26. + r. br. 35.)	
40.	Preneseni porezni gubitak (čl. 17. Zakona)	
41.	Porezni gubitak za prijenos (r. br. 39. - r. br. 40.)	

VI. POREZNA OBVEZA

42.	Porezna osnovica (r. br. 38.)	44.583,00
43.	Porezna stopa (čl. 28. Zakona)	10,00%
44.	Porezna obveza (r. br. 42. x r. br. 43.)	4.458,30

VII. POREZNE OLAKŠICE, OSLOBOĐENJA I POTICAJI

45.	Olakšice i oslobođenja za potpomognuta područja (r. br. 46. + r. br. 47.)	
46.	Olakšice i oslobođenja na području Grada Vukovara (čl. 28.a st. 1. Zakona i čl. 42. Pravilnika)	
47.	Olakšice i oslobođenja na području I. skupine (čl. 28.a st. 2. Zakona i čl. 42. Pravilnika)	



49.	Olakšice prema čl. 8., 9., 25. i 26. Zakona o poticanju ulaganja i čl. 43.a st. 1. i 2. Pravilnika (r. br. 49.1. + r. br. 49.2. + r. br. 49.3. + r. br. 49.4.)	
49.1.	Iznos olakšice za mikropoduzetnike uz primjenu umanjene stope za 50%	
49.2.	Iznos olakšice uz primjenu umanjene stope za 50%	
49.3.	Iznos olakšice uz primjenu umanjene stope za 75%	
49.4.	Iznos olakšice uz primjenu umanjene stope za 100%	
50.	Olakšice prema čl. 25. Zakona o poticanju ulaganja i čl. 43.a st. 3. Pravilnika (r. br. 50.1. + r. br. 50.2. + r. br. 50.3. + r. br. 50.4.)	
50.1.	Iznos olakšice uz primjenu umanjene stope za 50%	
50.2.	Iznos olakšice uz primjenu umanjene stope za 65%	
50.3.	Iznos olakšice uz primjenu umanjene stope za 85%	
50.4.	Iznos olakšice uz primjenu umanjene stope za 100%	
51.	Ukupni iznos poticanja investicija (r. br. 49. + r. br. 50.)	
52.	Ukupni iznos olakšica, oslobođenja i poticaja (r. br. 45. + r. br. 51.)	
VIII. POREZNA OBVEZA NAKON ODBITKA OLAKŠICA, OSLOBOĐENJA I POTICAJA		
53.	Porezna obveza (r. br. 44. - r. br. 52.)	4.458,30
54.	Uračunavanje poreza plaćenog u inozemstvu (čl. 30. Zakona)	
55.	Porezna obveza (r. br. 53. - r. br. 54.)	4.458,30
56.	Uplaćeni predujmovi	16.671,36
57.	Razlika za uplatu (r. br. 55. - r. br. 56.)	
58.	Razlika za povrat (r. br. 56. - r. br. 55.)	12.213,06
59.	Predujmovi za sljedeće porezno razdoblje (čl. 47. st. 3. t. 59. Pravilnika)	371,53
	12	